

BOSNA I HERCEGOVINA  
REPUBLIKA SRPSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE SRPSKE  
BROJ: 78 0 V 029999 20 Rev  
Banjaluka, 17.03.2021. godine

Vrhovni sud Republike Srpske u vijeću sastavljenom od sudija, Tanje Bundalo kao predsjednika vijeća, Davorke Delić i Gorjane Popadić, kao članova vijeća, u vanparničnom predmetu predlagača D.V., sina R. iz N.L., opština P., koga zastupa punomoćnik V.Lj., advokat iz P., protiv protivnika predlagača Republike Srpske, koju zastupa zastupnik po zakonu Pravobranilaštvo Republike Srpske, radi određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti, odlučujući o reviziji protivnika predlagača protiv rješenja Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 029999 20 Gž od 23.06.2020. godine, na sjednici održanoj dana 17.03.2021. godine, donio je

## RJEŠENJE

Revizija se odbija.

## Obrazloženje

Prvostepenim rješenjem Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 029999 18 V od 24.10.2019. godine, određena je pravična naknada u iznosu od 305.694,60 KM za nepokretnosti potpuno eksproprisane u svrhu izgradnje pristupnih puteva na dionici puta B.L.– D., rješenjem RUGIP, broj ... od 16.08.2018. godine, koje je postalo pravosnažno 29.08.2018. godine, označene kao parcela, k.č. broj 251/18 L. šuma, 4. klase, površine 464 m<sup>2</sup>, parcela, k.č. broj 251/19, L., njiva 5. klase, površine 1470 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/20, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 95 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/21, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 60 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/2, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 3.013 m<sup>2</sup>, parcela, k.č. broj 251/3, L., njiva 5. klase, površine 1.344 m<sup>2</sup> i parcela, k.č. broj 251/4, L., šuma 4. klase, površine 1.618 m<sup>2</sup>, upisane u pl. broj 687 k.o. N.L., kao posjed D.V., što po starom premjeru odgovara parcelama označenim kao k.č. 200/32, k.č. 200/31 k.č. 200/29, k.č. 200/30, k.č. 200/8, k.č.200/10 i k.č. 200/9, upisane u zk. ul. broj 130, k.o. M., kao vlasništvo D.V., sa dijelom 1/1, bez tereta, kao i za šumsko drveće na parceli k.č. br.251/4 i građevinske objekte, (kuća i bunar na parceli k.č. br.251/3, te štala, ostava i bazen za prikupljanje oborinskih voda na parceli k.č.br. 251/2).

Obavezan je korisnik eksproprijacije Republika Srpska da ranijem vlasniku D.V. isplati iznos od 305.694,60 KM, sa zakonskom zateznom kamatom od dana donošenja ovog rješenja do konačne isplate, te troškove vanparničnog postupka u iznosu od 2.670,00 KM.

Drugostepenim rješenjem Okružnog suda u Banjaluci broj 78 0 V 029999 20 Gž od 23.06.2020. godine, žalbe stranaka su odbijene i rješenje Osnovnog suda u Prnjavoru broj 78 0 V 029999 18 V od 24.10.2019. godine, potvrđeno.

Zahtjev predlagača za naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 3.262,50 KM je odbijen.

Blagovremeno izjavljenom revizijom drugostepeno rješenje pobija protivnik predlagača iz razloga povrede odredaba parničnog postupka i pogrešne primjene materijalnog prava, s prijedlogom da se revizija usvoji, pobijano rješenje preinači, odnosno ukine i predmet vrati na ponovno suđenje.

Odgovor na reviziju nije podnesen.

Revizija nije osnovana.

Predmet spora u ovom vanparničnom postupku je određivanje naknade za nekretnine koje su potpuno eksproprisane u svrhu izgradnje pristupnih puteva na dionici puta B.L.– D., rješenjem RUGIP broj ... od 16.08.2018. godine, koje je postalo pravosnažno 29.08.2018. godine.

Na osnovu izvedenih dokaza i rezultata cjelokupnog postupka prvostepeni sud je utvrdio: da su rješenjem RUGIP broj ... od 16.08.2018. godine eksproprisane nekretnine označene kao k.č. broj 251/18 L. šuma, 4. klase, površine 464 m<sup>2</sup>, parcela, k.č. broj 251/19, L., njiva 5. klase, površine 1470 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/20, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 95 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/21, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 60 m<sup>2</sup>, parcela k.č. broj 251/2, Lj., ostalo neplodno zemljište, površine 3.013 m<sup>2</sup>, parcela, k.č. broj 251/3, L., njiva 5. klase, površine 1.344 m<sup>2</sup> i parcela, k.č. broj 251/4, L., šuma 4. klase, površine 1.618 m<sup>2</sup>, upisane u pl. broj 687 k.o. N.L., kao posjed D.V., što po starom premjeru odgovara parcelama označenim kao k.č. 200/32, k.č. 200/31 k.č. 200/29, k.č. 200/30, k.č. 200/8, k.č. 200/10 i k.č. 200/9, upisane u zk. ul. broj 130, k.o. M., kao vlasništvo D.V., sa dijelom 1/1, bez tereta, kao i šumsko drveće na parceli k.č. br.251/4 i građevinske objekte, (kuća i bunar na parceli k.č. br.251/3, te štala, ostava i bazen za prikupljanje oborinskih voda na parceli k.č.br. 251/2); da se nekretnina nalazi u mjestu N.L. opština P.; da se do iste dolazi sa magistralnog puta P.– K., nadvožnjakom izgrađenim preko trase auto puta D.– B.L.; da predmetne nekretnine predstavljaju jednu cjelinu i prostiru se sa desne strane auto puta gledano iz pravca P.; da je na licu mjesta jasno vidljiva granica između šume i zemljišta koje nije pod šumom; da se vještak građevinsko-arhitektonske struke D.Č. u svom nalazu i mišljenju iz avgusta 2018. godine izjasnio da se na licu mjesta nalaze građevinski objekti, individualni stambeni objekat, štala, bazen za kišnicu, bunar i ostava i da su izgrađeni na k.č. broj 251/3 i 251/2 upisane u pl. broj 687 k.o. N.L.; da stambeni objekat nije u cijelosti završen i nije useljen; da nije završena štala, ali da se koristi za smještaj krupne stoke; da zemljište koje je potrebno za redovnu upotrebu ovih objekata je površina od 500 m<sup>2</sup> i da vrijednost ovog zemljišta iznosi 10,00 KM/m<sup>2</sup>, odnosno ukupno 5.000,00 KM; da je vrijednost građevinskih objekata utvrdio troškovnom metodom; da su predmetni objekti bespravno sagrađeni; da je podneskom broj ... od 05.07.2019. godine protivnik predlagača prihvatio iznos naknade za građevinske objekte i građevinsko zemljište u ukupnom iznosu od 214.490,37 KM i ponudio da se zaključi poravnanje što suprotna strana nije prihvatila; da je predlagač pribavio potrebnu dokumentaciju i urbanističku saglasnost za izgradnju stambeno-porodičnog objekta na parceli k.č. broj 251/3 k.o. N.L. i da troškovi pribavljanja projektne i prostorne dokumentacije za kuću iznose 3.456,00 KM; da iz nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke od 16.08.2019. godine slijedi da je parcela označene kao k.č. 251/19 u naravi poljoprivredno zemljište pod prirodnim travnjakom – livadom, k.č. broj 251/2 u naravi poljoprivredno zemljište pod prirodnim travnjakom – livada, osim gornjeg dijela parcele na kojem

se nalaze šumska stabla, da su na toj parceli izgrađeni objekti zidana štala, drvena ostava – šupa i bazen za prikupljanje padavinskih voda, da su parcele označene kao k.č. broj 251/20 i 251/21 takođe poljoprivredno zemljište mada su upisane kao neplodno zemljište, da se nalaze na kraju imanja porodice V. i naliježu neposredno uz trasu auto puta, da su sve navedene parcele međusobno povezane i čine jedinstveno poljoprivredno ekonomsko dvorište – imanje do koga se dolazi asvaltnim putem tj. nadvožnjakom preko auto puta 9. J., da je imanje od samog centra N.L. udaljeno nekoliko stotina metara, da je vještak imao u vidu i ugovore o prodaji nepokretnosti sličnih karakteristika iz kojih proizlazi da prosječna cijena prema zaključenim ugovorima iznosi 9,70 KM/m<sup>2</sup>, 13,00 KM/m<sup>2</sup> i 6,50 KM/m<sup>2</sup>, te je utvrdio prosječnu cijenu za zemljište predlagača od 10,00 KM/m<sup>2</sup>; da vrijednost poljoprivrednog zemljišta u k.o. N.L. iznosi 1,05 KM/m<sup>2</sup>, da se cijena poljoprivrednog zemljišta na navedenom području kreće od 0,51 do 13,09 KM/m<sup>2</sup>; da prosječna cijena poljoprivrednog zemljišta iznosi 6,03 KM/m<sup>2</sup>, te imajući u vidu da je površina poljoprivrednog zemljišta koje je ekspropisano 7.564 m<sup>2</sup> utvrdio vrijednost zemljišta u iznosu od 45.648,00 KM; da prema nalazu i mišljenju vještaka šumarske struke R.L. proizlazi da se na parcelama označenim kao k.č. 251/18, 251/19, 251/4 i 251/2 nalaze šumska stabla i da je ukupna vrijednosti istih 14.310,18 KM.

Kod tako utvrđenog činjeničnog stanja prvostepeni sud je na osnovu nalaza vještaka građevinsko-arhitektonске struke utvrdio da vrijednost izgrađenih objekata i zemljišta koje je potrebno za redovnu upotrebu iznosi 217.946,37 KM, a na osnovu nalaza i mišljenja vještaka poljoprivredne struke koji je prvostepeni sud prihvatio, cijenu poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 6,03 KM/m<sup>2</sup>, te imajući u vidu da je površina poljoprivrednog zemljišta koje je ekspropisano 7.564 m<sup>2</sup> utvrdio vrijednost poljoprivrednog zemljišta u iznosu od 45.648,00 KM, te na osnovu nalaza i mišljenju vještaka šumarske struke R.L., cijeneći da se na parcelama označenim kao k.č. 251/18, 251/19, 251/4 i 251/2 nalaze šumska stabla, da je ukupna vrijednosti istih 14.310,18 KM.

Prvostepeni sud je prihvatio i da su ispunjeni uslovi da se u skladu sa članom 55. Zakona o eksproprijaciji („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 112/06, 37/07, 66/08, 110/08 i 79/15, u daljem tekstu: ZE) da se vrijednost predmetnih nekretnina uveća za 10% na ime ličnih i porodičnih prilika ranijeg vlasnika koji je započeo osnivanje svog porodičnog mjesta 2006. godine promjenom mjesta boravka iz O. u N.L. gdje je kupio zemljište i počeo gradnju objekta na tom imanju.

U skladu sa članom 277. Zakona o obligacionim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj: 29/78, 39/85, 45/89 i 57/89, te „Službeni glasnik Republike Srpske“, broj 19/93, 3/96, 39/03 i 74/04 - u daljem tekstu: ZOO) prvostepeni sud je na utvrđeni iznos naknade dosudio zakonsku zateznu kamatu od dana donošenja rješenja prvostepenog suda pa do isplate.

Odlučujući o troškovima parničnog postupka prvostepeni sud je temeljem odredbe člana 383. stav 2., 386. stav 2. Zakona o parničnom postupku („Službeni glasnik RS“ broj 58/03, 85/03, 74/05, 63/07, 49/09 i 61/13, u daljem tekstu: ZPP), u vezi sa članom 2. stav 2. i 161. Zakona o vanparničnom postupku („Službeni glasnik Republike Srpske“ broj 36/09 i 91/16, u daljem tekstu: ZVP) i obavezao protivnika predlagača da predlagaču naknadi troškove u iznosu od 2.670,00 KM.

Drugostepeni sud je žalbu predlagača i žalbu protivnika predlagača odbio i prvostepeno rješenje potvrdio, temeljem odredbe člana 235. tačka 2. ZPP.

Revizijom protivnika predlagača ne dovodi se u pitanje pravilnost i zakonitost odluka nižestepenih sudova.

Naknada za eksproprisane nepokretnosti određuje se pred sudom po pravilima vanparničnog postupka poslije izvršene eksproprijacije, kad stranke (raniji vlasnik i korisnik eksproprijacije) nisu postigle sporazum o naknadi za eksproprisane nepokretnosti pred nadležnim organom uprave. Postupak određivanja naknade za eksproprisane nepokretnosti sada je propisan, kao jedan od postupaka uređenja imovinskih odnosa, odredbama članova 157.-164. ZVP.

Prema odredbi člana 54. ZE, pravična naknada u novcu za eksproprisanu nepokretnost ne može biti niža od tržišne vrijednosti nepokretnosti u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja. Prema odredbi člana 60. istog zakona naknada za eksproprisano poljoprivredno, građevinsko i gradsko građevinsko zemljište određuje se u novcu, tako da ona bude pravična i ne niža od tržišne vrijednosti takvog zemljišta.

Navedene zakonske odredbe ne propisuju na osnovu kojih elemenata će se utvrditi tržišna vrijednost eksproprisanih nepokretnosti, osim što propisuju da je ona izražena u cijeni koja se za određenu nepokretnost može postići na tržištu i koja zavisi od odnosa ponude i potražnje u vrijeme njezinog utvrđivanja, a ista je identična prometnoj vrijednosti nepokretnosti.

Ukoliko na području eksproprisanih nepokretnosti nema prometa, ista se tada temelji na podacima o prometnoj vrijednosti nepokretnosti na susjednom području ukoliko se ocjeni da takva prometna vrijednost odgovara prometnoj vrijednosti na području gdje se nalaze eksproprisane nepokretnosti. Međutim, ukoliko ni na susjednom području nema prometa tada se za utvrđivanje tržišne cijene koriste podaci o iznosima naknada iz postignutih sporazuma za određivanje naknada za eksproprisane nepokretnosti, ako su takvi sporazumi zaključivani, a sve navedeno svakako uz ocjenu svih karakteristika eksproprisanane nepokretnosti (položaj zemljišta, kultura, klasa i dr.). U slučaju da ne postoje podaci o prometnoj vrijednosti nepokretnosti, a ni podaci o zaključenim sporazumima o naknadi, naknada za eksproprisane nepokretnosti će se odrediti na osnovu drugih elemenata tj. na osnovu koristi koju može dati eksproprisana nepokretnost redovnim iskorištavanjem ili koristi koju je raniji vlasnik imao od te nepokretnosti. Proizlazi, da je visina tržišne cijene nepokretnosti faktičko pitanje koje zavisi od niza konkretnih okolnosti.

Protivnik predlagača je u pogledu utvrđene vrijednosti nepokretnosti saglasan sa vrijednošću koja je utvrđena za građevinsko zemljište i objekte sagrađene na istom, kao i za zemljište koje po kulturi predstavlja šumu.

Revizijom protivnik predlagača pobija rješenje drugostepenog suda u pogledu visine naknade za eksproprisano poljoprivredno zemljište, iz razloga što smatra da naknada nije dosuđena po cijeni koju je ponudio predlagaču, koje prigovore je isticao i u žalbi protiv prvostepenog rješenja, te u dijelu kojim je sud odredio uvećanje naknade na ime ličnih i porodičnih prilika ranijeg vlasnika.

Prije svega protivnik predlagača ukazuje da je prema podacima Poreske uprave cijena poljoprivrednog zemljišta na ovom području 1,05 KM/m<sup>2</sup> i da je to tržišna cijena, a da je on i pored toga ponudio cijenu od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, što znači i višu od tržišne, koju je konačno i predlagač prihvatio ranije kada mu je jedan dio nekretnina za auto put eksproprisan.

Pravilan je zaključak nižestepenih sudova da je cijena ponuđena od strane korisnika eksproprisanog zemljišta u iznosu od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, ponuđena na temelju opšte jednake ponude svim vlasnicima bez utvrđivanja vrijednosti nekretnine pred organom uprave, te da se ne može prihvatiti da je ova vrijednost tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta i da predstavlja pravičnu novčanu naknadu za eksproprisano zemljište. Činjenica da je predlagač tu cijenu prihvatio u ranijem postupku kada su druge nekretnine eksproprisane, nije relevantna. Isto tako, cijene poljoprivrednog zemljišta prema podacima Poreske uprave predstavljaju samo polaznu osnovu prilikom određivanja cijena nepokretnosti i ne odražavaju stvarnu tržišnu vrijednost nekretnina, niti mogu biti jedino pravilo po kom bi se određene nekretnine prometovale, jer iste prvenstveno služe kao osnov za obračun poreza na nepokretnosti.

Prilikom procjene tržišne vrijednosti eksproprisanog poljoprivrednog zemljišta uporednom metodom, vještak poljoprivredne struke je imao u vidu ugovor o kupoprodaji nepokretnosti broj ... od 24.10.2017. godine ovjeren od strane notara, kojim su prometovane nekretnine u naselju D. G. koje je geografski takođe smješteno uz predmetni auto put i gdje je zemljište prometovano po cijeni od 9,7 KM/m<sup>2</sup>, ugovor o kupoprodaji nepokretnosti broj ... od 31.07.2018. godine kojim su prometovane nekretnine u k.o. N.L. po cijeni od 13,90 KM/m<sup>2</sup>, ugovor broj ... od 18.04.2016. godine kojim su prometovane nekretnine u k.o. K. i u k.o. R., koje se nalaze na relativno bliskom rastojanju od k.o. N.L., po cijeni od 6,50 KM/m<sup>2</sup>.

Pored toga, vještak je cijenio i dokaze koji su predloženi od strane protivnika predlagača, koji se odnose na zaključene sporazume gdje je za zemljište u k.o. N.L. za poljoprivredno zemljište postignut sporazum po cijeni od 3,50 KM/m<sup>2</sup>, ugovor o prodaji nepokretnosti broj ... od 13.04.2016. godine, kojim je za isto područje prometovano zemljište po cijeni od 0,36 KM/m<sup>2</sup>, ugovor o poklonu broj ... od 17.02.2015. godine kojim je zemljište je prometovano po cijeni od 0,81 KM/m<sup>2</sup>, ugovor broj ... od 10.06.2016. godine kojim je prometovano zemljište na istom području po cijeni od 0,51 KM/m<sup>2</sup>, te je imao u vidu i rješenja i presude koje su donesene od strane sudova, kojima je utvrđivana vrijednost poljoprivrednog zemljišta koje se nalazi u D.V. i D.G. i gdje je prema pravosnažnim presudama prihvaćena vrijednost zemljišta u iznosu od 7,00 KM i 11,00 KM/m<sup>2</sup>, te cijenio i podatke Poreske uprave i našao da te cijene nisu realan pokazatelj za tržišnu vrijednost predmetnih eksproprisanih nekretnina.

Vještak je pregledom svih dostupnih podataka i dokaza koji se nalaze u spisu, zaključio da se tržišna vrijednost nekretnina u k.o. N.L. i u susjednim k.o. kreće u intervalu od 0,51 do 13,09 KM/m<sup>2</sup>, a da je prosječna procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta upisanog u pl. broj 687 k.o. N.L. 6,03 KM/m<sup>2</sup>. Kako je ukupna površina zemljišta kada se od iste odbije površina od 500 m<sup>2</sup> koja je procijenjena kao građevinsko zemljište, proizlazi da je vještak izvršio procjenu vrijednosti za zemljište površine 7.564 m<sup>2</sup> u iznosu od 45.648,00 KM.

Kada se ima u vidu da je vještak poljoprivredne struke i po ocjeni ovog suda, u nalazu i izjašnjenju dao objektivne i jasne razloge da je prosječna procijenjena tržišna vrijednost poljoprivrednog zemljišta upisanog u pl. broj 687 k.o. N.L. 6,03 KM/m<sup>2</sup>, proizlazi da je kod procjene tržišne vrijednosti zemljišta cijenio sve elemente i parametre relevantne za obračun cijene zemljišta, kao što je lokacija predmetnog poljoprivrednog zemljišta, konfiguraciju terena, način korištenja predmetnih nepokretnosti, infrastrukturnu opremljenost, koristio raspoložive podatke dobijene od strane poreske uprave, podatke dobijene istraživanjem tržišta nepokretnosti, pozvao se

na konkretne zaključene ugovore i sporazume o naknadi, nisu osnovani prigovori revidenta da su nižestepeni sudovi nekritički prihvatili ovaj nalaz kao dokaz o tržišnoj vrijednosti poljoprivrednog zemljišta, jer su sudili na osnovu njegovih karakteristika koje je imalo u vrijeme donošenja rješenja o eksproprijaciji, a prema cijeni koja se za takvo zemljište mogla postići u vrijeme donošenja prvostepenog rješenja (tržišna vrijednost) i na osnovu nalaza vještaka poljoprivredne struke, koji je pri sačinjavanju istog imao u vidu sve relevantne činjenice i okolnosti na osnovu kojih se određuje visina naknade u postupku određivanja pravične naknade, pa su pravilno primjenili materijalno pravo i pri suđenju nisu počinili povrede postupka.

Prigovorima protivnika predlagača ne dovodi se u pitanje pravilnost zaključka nižestepениh sudova da su ispunjeni uslovi za uvećanje naknade predlagaču od 10% po osnovu člana 55. ZE, jer iz iskaza predlagača i njegove supruge proizlazi da su oni osnivanje svog porodičnog domaćinstva započeli 2006. godine kada su promijenili mjesto boravka i kupili konkretno zemljište, otpočeli gradnju objekata koje nisu u potpunosti završili, da se supruga predlagača bavi poljoprivrednom djelatnosti uzgojem krava i prodajom mlijeka, a da stočnu hranu obezbjeđuju obradom tuđeg poljoprivrednog zemljišta, da nakon eksproprijacije predmetnih nekretnina moraju ponovo promijeniti mjesto boravka i organizovati svoj život ispočetka, što je sve od bitnog značaja za egzistenciju ranijeg vlasnika. Sve navedeno i po ocjeni ovog suda daje osnova za zaključak da su ispunjeni uslovi za primjenu navedene zakonske odredbe.

Na drugačiji zaključak ne utiču ni prigovori protivnika predlagača, isticani i u žalbi, da je predlagač osoba mlađe životne dobi, da je sposoban za dalje privređivanje i da ostvaruje druge naknade po osnovu radnog odnosa.

Neosnovano protivnik predlagača ukazuje da je prvostepeni sud trebao za iznos naknade koji nije sporan odlučiti posebnim rješenjem i prigovara što je na puni iznos naknade dosuđena zakonska zatezna kamata, tj. i u dijelu koji nije sporan.

Naknada za ekspropisane nekretnine određuje se i utvrđuje u sudskom postupku u slučaju da korisnik eksproprijacije i raniji vlasnik nekretnina nisu zaključili sporazum o naknadi i to prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke. Imajući u vidu da je vrijednost predmetnih nekretnina utvrđena u ovom postupku, predlagaču pripada na utvrđeni iznos naknade zakonska zatezna kamata od dana donošenja prvostepene odluke saglasno odredbi člana 277. stav 1. i člana 278. stav 1. ZOO, u vezi sa članom 61. stav 1. ZVP.

Na osnovu navedenog o odlučeno je kao u izreci na osnovu odredbe člana 248. ZPP, u vezi sa članom 254. stav 4. istog zakona i članom 2. stav 2. ZVP.

Predsjednik vijeća  
Tanja Bundalo

Za tačnost otpavka ovjerava  
Rukovodilac sudske pisarnice  
Biljana Aćić